

# 擬訂新竹市東區東明段 67 地號等 1 筆土地

## 都市更新事業概要案

### 公聽會公告

主旨：公告擬訂新竹市東區東明段 67 地號等 1 筆土地都市更新事業概要案召開公聽會  
時間、地點。

說明：


- 一、依據「都市更新條例」第二十二條第一項及「都市更新條例施行細則」第八條及第十八條規定辦理。
- 二、開會時間：中華民國 111 年 7 月 29 日（五）上午 10 點整
- 三、開會地點：新竹市東區建功一路 49 巷 14 號（軍功市民活動中心二樓大廳）
- 四、本案諮詢服務地點：新竹市東區公道五路二段 417 號 11 樓

實施者：昇益開發股份有限公司

中 華 民 國 一 一 一 年 七 月 十 八 日

# 新竹市東區東明段67地號等1筆 土地更新事業概要案

自辦公聽會

實施者： 昇益開發股份有限公司  
中華民國111年07月29日

## 辦理依據

### 辦理依據

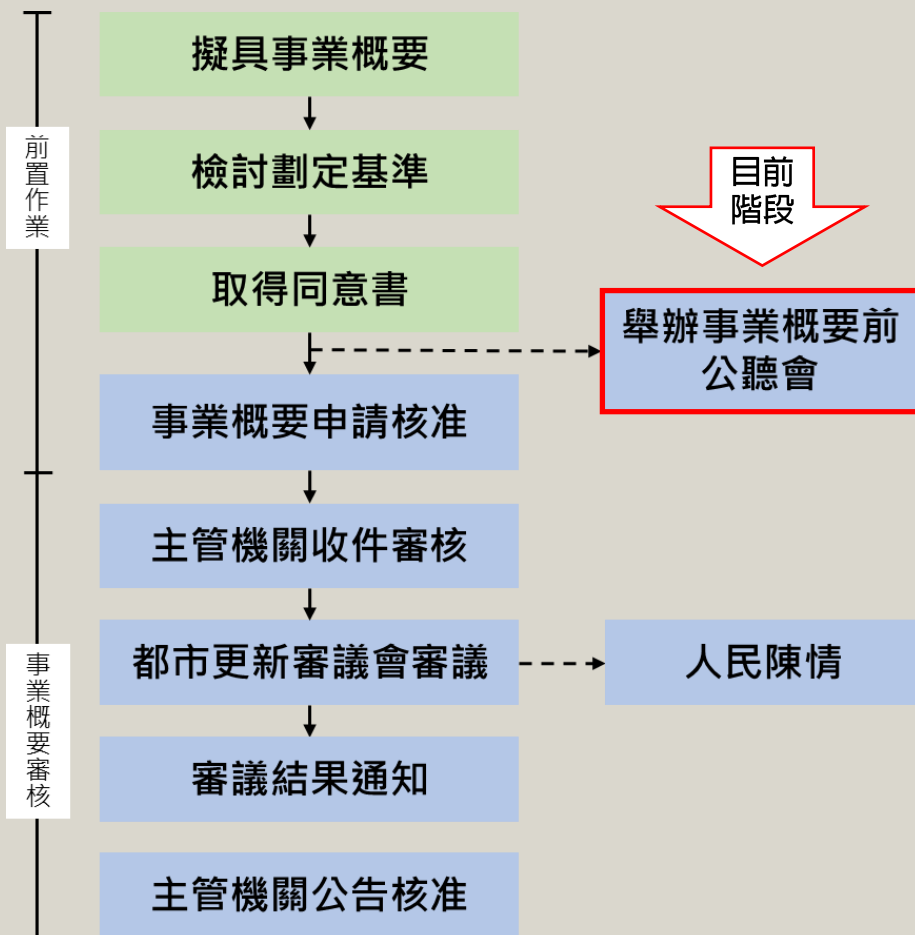
- 依據「都市更新條例」第23條、第32條、第37條規定申辦都市更新事業概要。

### 實施方法

- 本案依據「都市更新條例」第22條規定辦理，都市更新事業概要由實施者擬訂，辦理公聽會程序後，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議後核定發布實施。

### 公聽會辦理依據

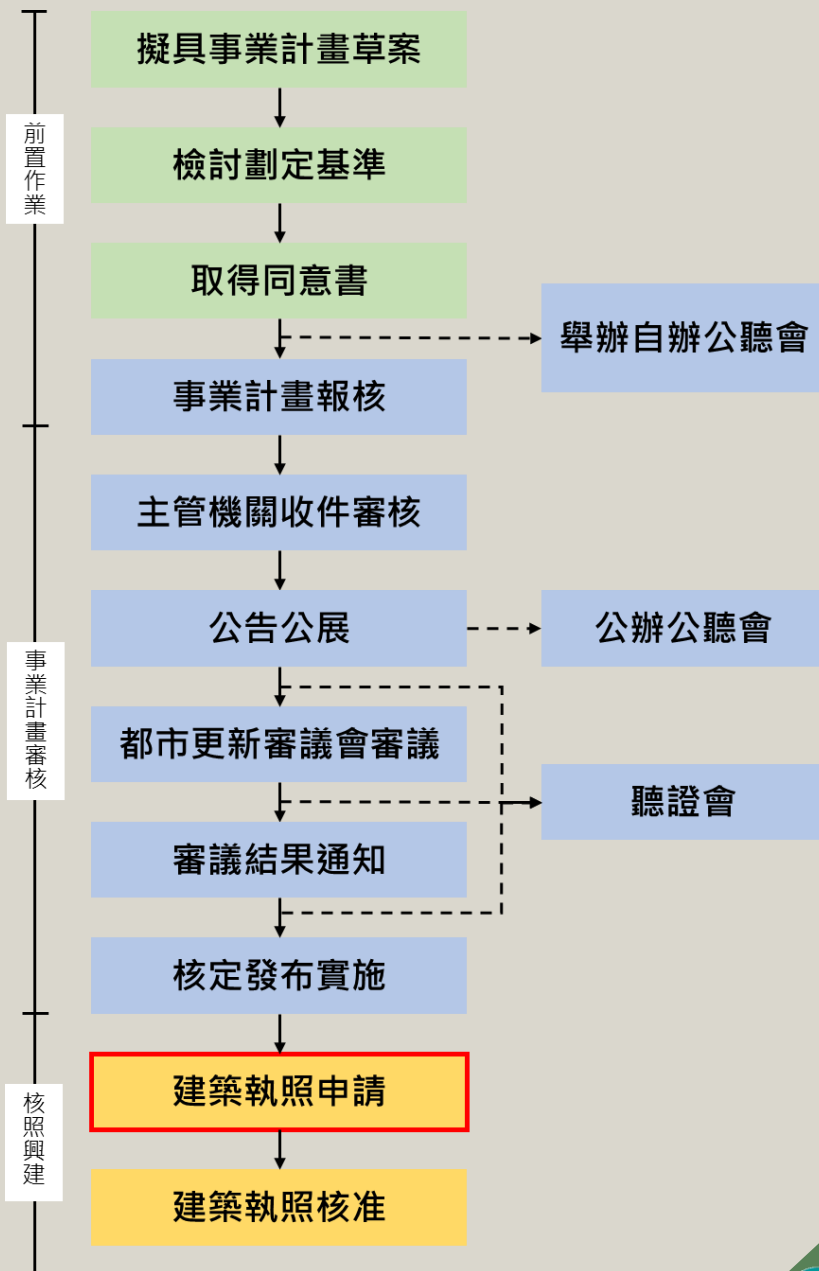
- 「都市更新條例」第22條
- 「都市更新條例施行細則」第8條及第18條



## 辦理依據

### 事業計畫辦理事項

事業概要階段僅為擬定事業計畫前之初步構想以及取得民衆同意；於事業計畫階段再進行實質規劃作業、建照申請等作業。

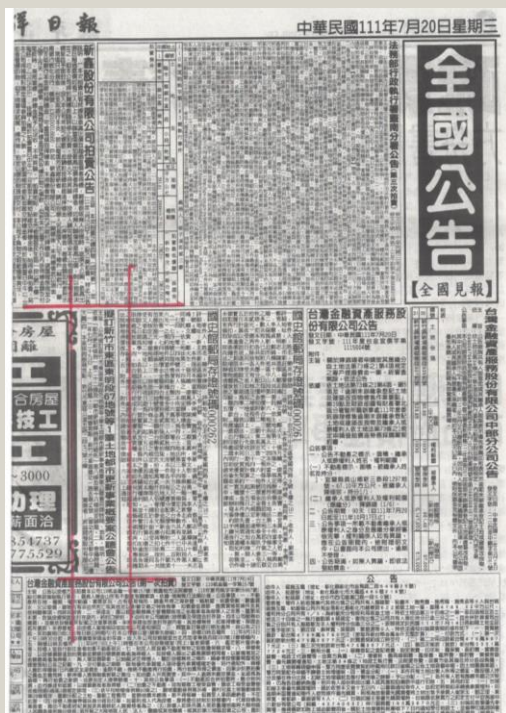


# 序

# 公告及通知方式

## 公告及通知方式

- 1.111年7月18日寄送公聽會通知
- 2.111年7月18~20日登報
- 3.111年7月18日張貼里布告欄
- 4.111年7月29日事業計畫公聽會
- 5.預計111年8月報核事業概要



# 大綱

## Contents

- 壹 辦理緣起與法令依據
- 貳 計畫地區範圍
- 參 實施者
- 肆 現況分析
- 伍 與都市計畫之關係
- 陸 處理方式及其區段劃分
- 柒 區內公共設施興修或改善構想
- 捌 重建區段之規劃構想
- 玖 整建或維護區段之建築規劃構想
- 拾 申請容積獎勵項目及額度預估
- 拾壹 預計實施方式
- 拾貳 財務規劃構想
- 拾參 預計實施進度
- 拾肆 其他事項



## 辦理緣起

- 基地鄰近清華大學、交通大學及新竹科學園區，為新竹市學術軸帶。
- 單元現況為1棟40年餘之鋼筋混凝土建物，現況為住宅及部分商業使用。
- 考量都市土地利用、景觀及安全性，以完善生活機能，採都市更新之方式重建。
- 本案非更新地區，採自劃更新單元辦理。

## 法令依據

- 本案依據110年5月28日修訂之「都市更新條例」第22、23、43條規定辦理。



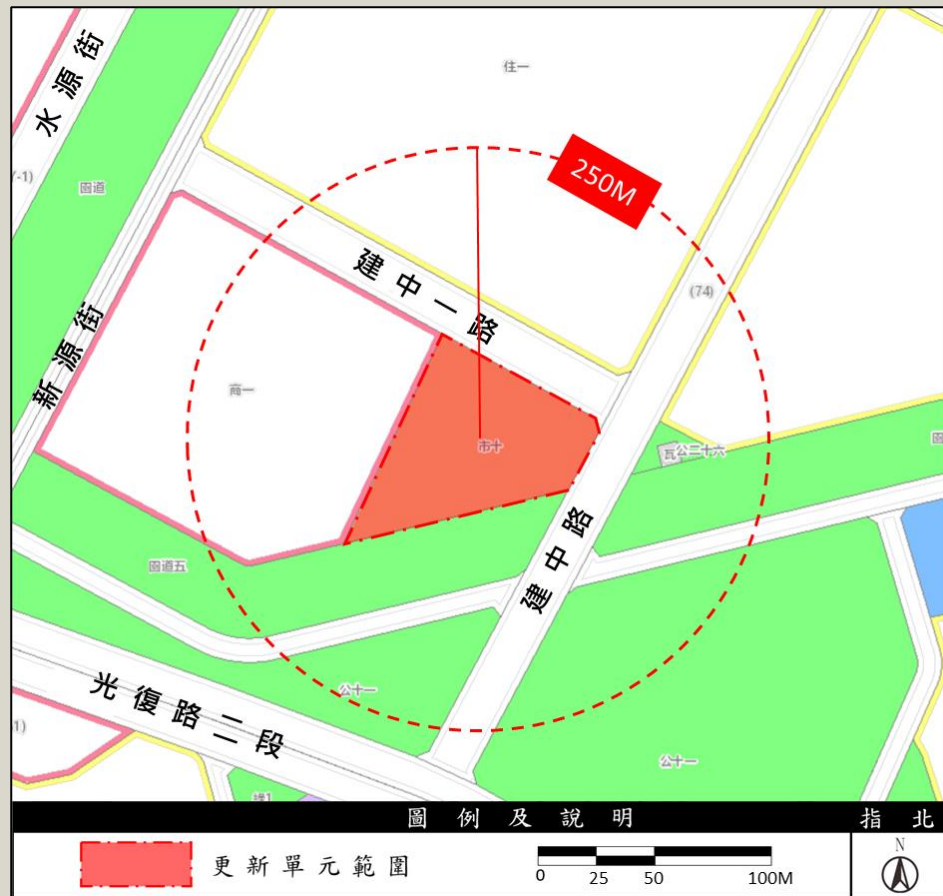
## 計畫地區範圍

### 基地位置

- 本更新單元位於新竹市豐功里，範圍東側為建中路，西為建中一路23巷，北為建中一路，南側為建中路9巷、生活機能一應俱全。

### 更新單元範圍

- 包含新竹市東區東光段67地號等一筆土地，面積合計4,799.00平方公尺，非屬都市更新地區。
- 土地使用分區為市場用地（建蔽率80%、容積率240%）。



## 更新單元劃定基準

參、更新單元劃定基準：(應符合下列規定之一) (申請人自行評估並勾選審查結果)	審查結果	備註
一、 為完整之計畫街廓者。	<input type="checkbox"/> 符合。	劃定基準第四點第一款規定
二、 臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道，且面積一千五百平方公尺以上者。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合，說明：本案臨建中一路、建中路、建中路9巷皆為計畫道路。	劃定基準第四點第二款規定
三、 臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道二條以上，其中至少應包含一條計畫道路，且面積一千平方公尺以上者。	<input type="checkbox"/> 符合，說明：○○○○○○○○。	劃定基準第四點第三款規定
四、 臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道且面積一千平方公尺以上，其街廓內相鄰土地業已建築完成，確無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻，並為一次完成更新者。	<input type="checkbox"/> 符合，說明：○○○○○○○○。	劃定基準第四點第四款規定
五、 臨接計畫道路或本府已指定建築線之現有巷道且面積達五百平方公尺以上、未達一千平方公尺，並為一次完成更新且有下列情形之一者：	<input type="checkbox"/> 符合。 (續勾選所符合之情形)	劃定基準第四點第五款規定
(一)街廓內相鄰土地已建築完成，確無法合併更新。	<input type="checkbox"/> 符合。 (檢附確無法合併更新證明文件)	劃定基準第四點第五款第一目規定
(二)都市更新事業且提供社會住宅或捐贈都市更新基金，其申請建築容積獎勵額度，達基準容積百分之十以上。	<input type="checkbox"/> 符合。 (檢附建築計畫概略說明，須包含件計面積計算表、建築容積獎勵計算說明等)	劃定基準第四點第五款第二目規定
(三)其他提經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過。	<input type="checkbox"/> 符合。 (檢附主管機關會議紀錄或公告函)	劃定基準第四點第五款第三目規定
六、 相鄰二個以上街廓自行劃定更新單元者，其中應至少有一街廓符合第一款至第五款規定之一，並採整體開發一次完成更新，且不影响各街廓內相鄰土地之開發。	<input type="checkbox"/> 符合。	劃定基準第四點第六款規定



## 計畫地區範圍

肆、重建類型之建築物及地區環境評估指標：(申請人請先自行檢核，經劃定更新地區免檢核)

重建類型評估指標	審查符合指標
(一) 更新單元內屬非防火建築物或非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合，詳調查表(一)。
(二) 更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於六公尺者之長度佔現有巷道總長度比例達二分之一以上。	<input type="checkbox"/> 符合，詳調查表(二)。
(三) 更新單元內各種構造建築物面積比例達二分之一以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、二十年以上之加強磚造及鋼鐵造、三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、四十年以上之鋼骨混凝土造。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合，詳調查表(三)。
(四) 更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形，有危險或有安全之虞者之棟數比例達二分之一以上，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者。	<input type="checkbox"/> 符合，詳調查表(四)。
(五) 更新單元內平均居住樓地板面積低於本市居住樓地板面積平均水準之三分之二以下或更新單元內每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數達二分之一者。	<input type="checkbox"/> 符合，詳調查表(五)。
(六) 更新單元內建築物無設置化粪池或經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定該建築物沖洗式廁所排水、生活雜排水均未經處理而直接排放之棟數比例達二分之一以上。	<input type="checkbox"/> 符合，詳調查表(六)。
(七) 更新單元內四層以上之合法建築物棟數佔更新單元內建築物棟數達三分之一以上，且該四層以上合法建築物半數以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合，詳調查表(七)。
(八) 更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部七十八年五月五日台內營字第六九一七〇一號修正之建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合，詳調查表(八)。
(九) 穿越更新單元內且未供公共通行之計畫道路之面積比例達二分之一以上。	<input type="checkbox"/> 符合，詳調查表(九)。
(十) 更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之二分之一。有關建蔽率及容積率之計算，以合法建築物為限。	<input type="checkbox"/> 符合，詳調查表(十)。
(十一) 更新單元內合法建築物地面層使用現況不符現行都市計畫使用分區之規定，其樓地板面積比例達二分之一以上。	<input type="checkbox"/> 符合，詳調查表(十一)。
(十二) 擬申請之更新單元內公園、綠地、廣場未開闢完成者。	<input type="checkbox"/> 符合，詳調查表(十二)。
(十三) 內政部及本市指定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區。	<input type="checkbox"/> 符合，詳調查表(十三)。
(十四) 更新單元距離下列地區二百公尺內： 1、本市重大建設。 2、古蹟。 3、位於已開闢或已編列年度預算開闢面積達0.5公頃以上之公園、綠地。 4、基地面積達一千平方公尺以上之廣場。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合，詳調查表(十四)。
(十五) 更新單元面積在三千平方公尺以上或完整街廓，並應舉辦地區說明會及土地及合法建築物所有權人均超過十分之三，並其所有土地總面積及合法建築物樓地板面積均超過十分之三之同意。	<input type="checkbox"/> 符合，詳調查表(十五)。



## 實施者

### 實施者

公司名稱：昇益開發股份有限公司

公司負責人：利來德投資股份有限公司

(代表人:陳文熾)

地址：新竹市公道五路二段417號11樓

電話：03-5753189

統一編號：86233176

網址：<http://www.signalcity.com.tw/>

### 更新規劃單位

元基工程顧問有限公司

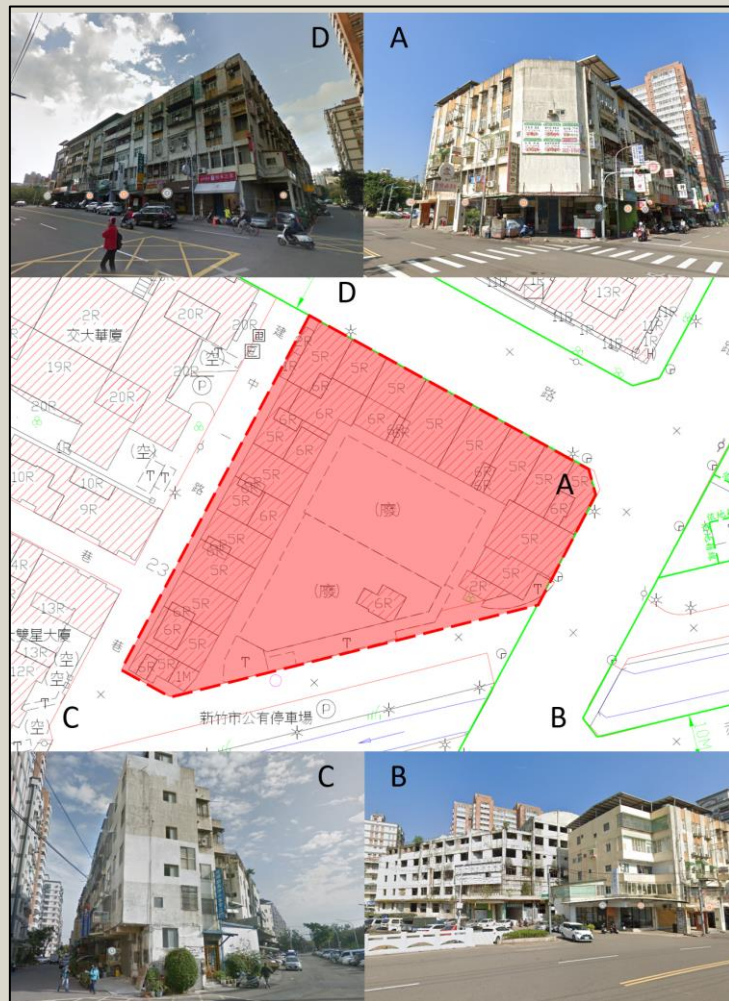
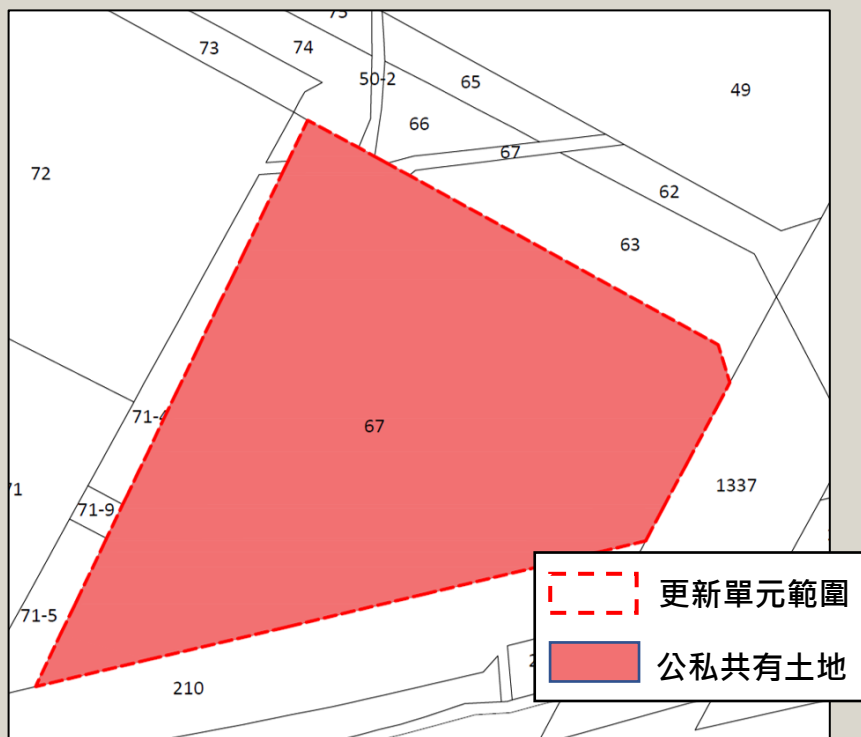
### 建築設計單位

陳泰安建築師事務所



## 土地及合法建物權屬

- 單元內共計1筆公私共有土地為東明段67地號，面積4,799.00m<sup>2</sup>。
- 單元內私有合法建物計97筆，為東明段138建號等97筆建號，面積20,262.54m<sup>2</sup>。



## 土地及合法建物權屬

土地權屬（管理機關）		土地筆數	土地面積	比例	人數	比例
		（筆）	（m <sup>2</sup> ）	（%）	（人）	（%）
公有土地	國有地	1	4,799.00	0.13%	1	0.66%
	縣(市)有地			-	-	-
私有土地				99.87%	151	99.34%
合計		1	4,799.00	100.00%	152	100.00%

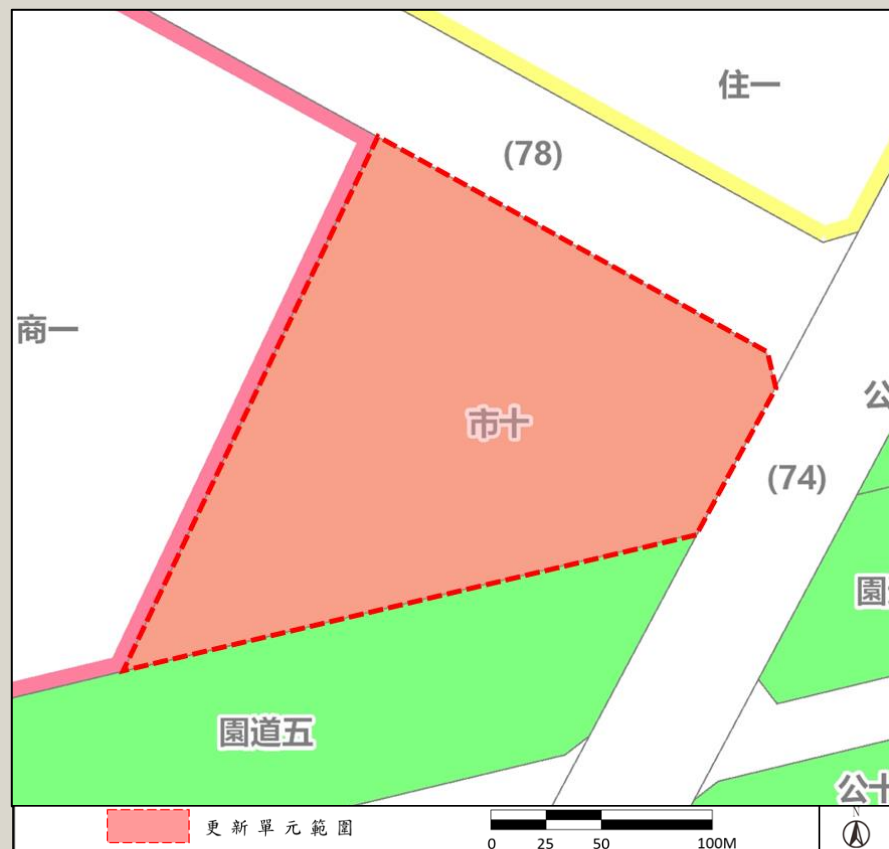
項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積（m <sup>2</sup> ）	所有權人數（人）	面積（m <sup>2</sup> ）	所有權人數（人）
全區總和(A=a+b+c)	4,799.00	152	20,262.54	152
公有(a)	6.24	1	25.10	1
私有(b)	4,792.76	151	20,237.44	151
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	4,792.76	151	20,237.44	151
同意數(C)	2,967.22	77	12,273.68	77
同意比率%(C/B)	62.04%	50.99%	60.65%	50.99%
提送事業概要法定門檻	50%	50%	50%	50%



## 與都市計畫之關係

- 110年12月17日發布之「變更新竹市都市計畫(新竹(含香山)(東側地區)細部計畫)(第一次通盤檢討)(含都市計畫圖重製檢討)案」
- 非屬都市更新地區
- 土地使用分區管制：

土地使用分區	建蔽率	容積率
市場用地	80%	240%





## 區內公共設施興修或改善構想

- 本案全區為市場用地，故將以公共設施多目標及促進民間參與公共建設法方式，協助地方政府興闢市場公共設施，復甦已荒廢之市場機能。



項次	內容		重建區段
1	基地座落		新竹市東明段67地號等1筆土地
2	基地面積		4,799.00m <sup>2</sup>
3	土地使用分區		市場用地
4	建蔽率		80%
5	設計容積率		240%
6	總樓地板面積		44,417.99m <sup>2</sup>
7	停車空間	汽車車位	實設汽車位300輛(法定車位190輛、自設車位110輛)
		機車車位	實設機車位268輛(法定車位268輛)
8	層棟戶數		地下4層、地上18、19層，3幢3棟共292戶
9	地上壹層		超市3戶、管委會空間(垃圾處理室、防災中心)
10	標準層		集合住宅268戶

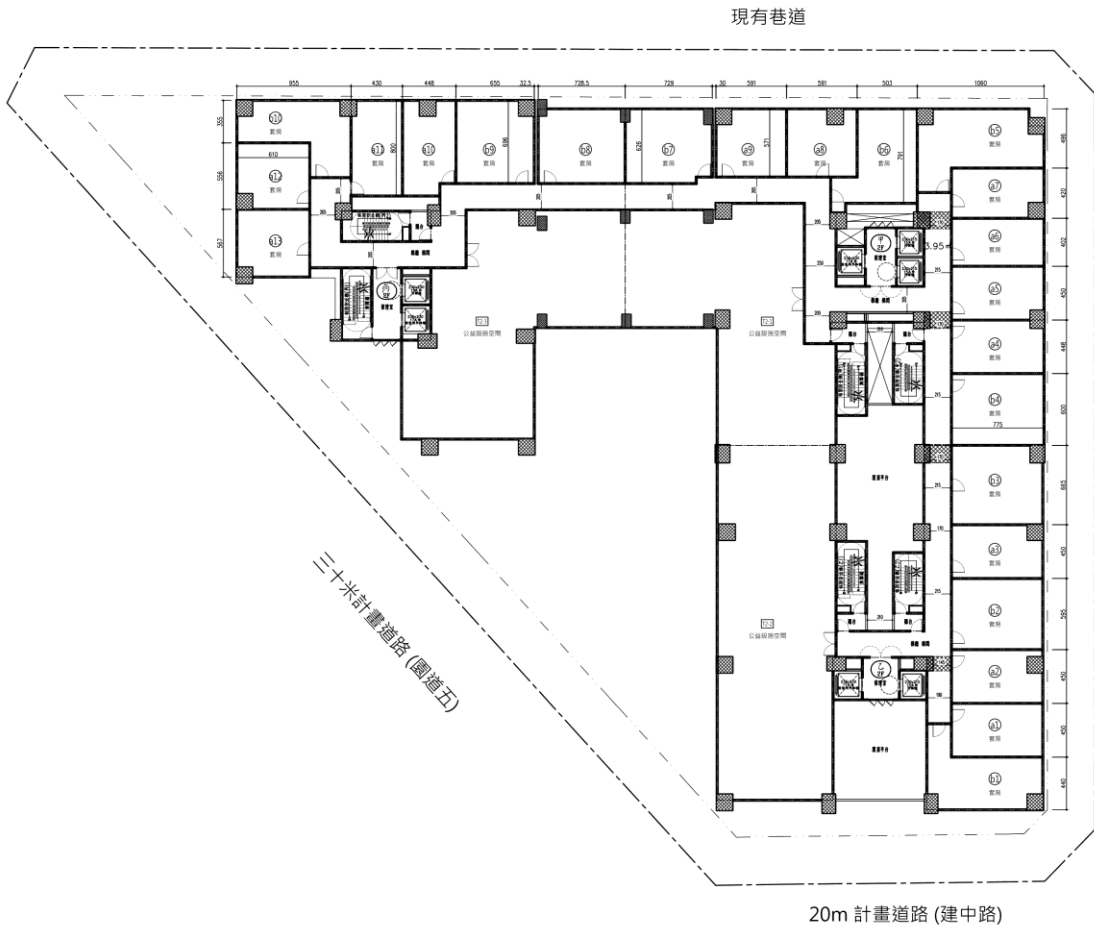
註：建築規劃設計為目前規劃方案，後續仍以新竹市政府審議及核定內容為準

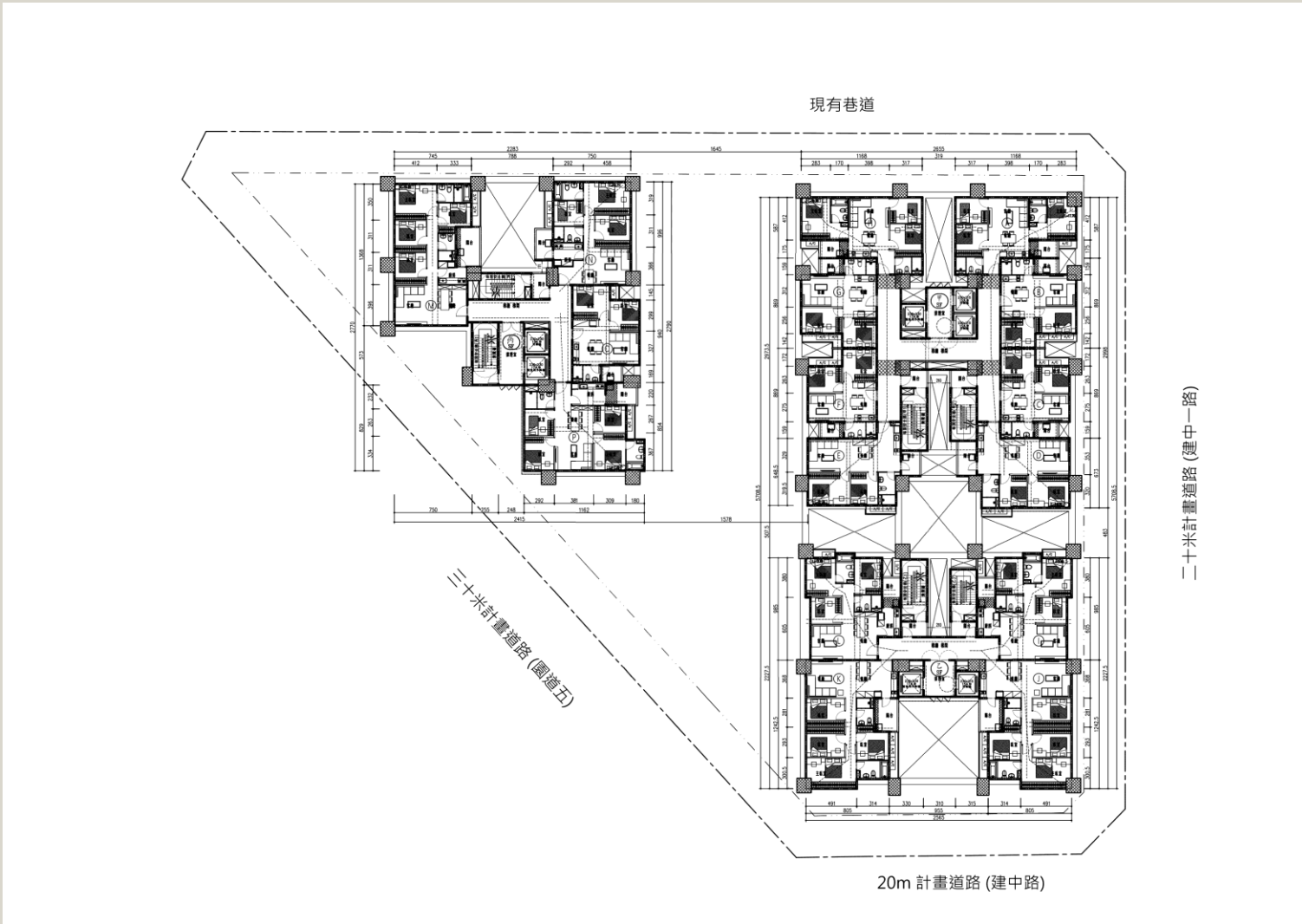




## 二層平面圖

# 重建區段之規劃構想

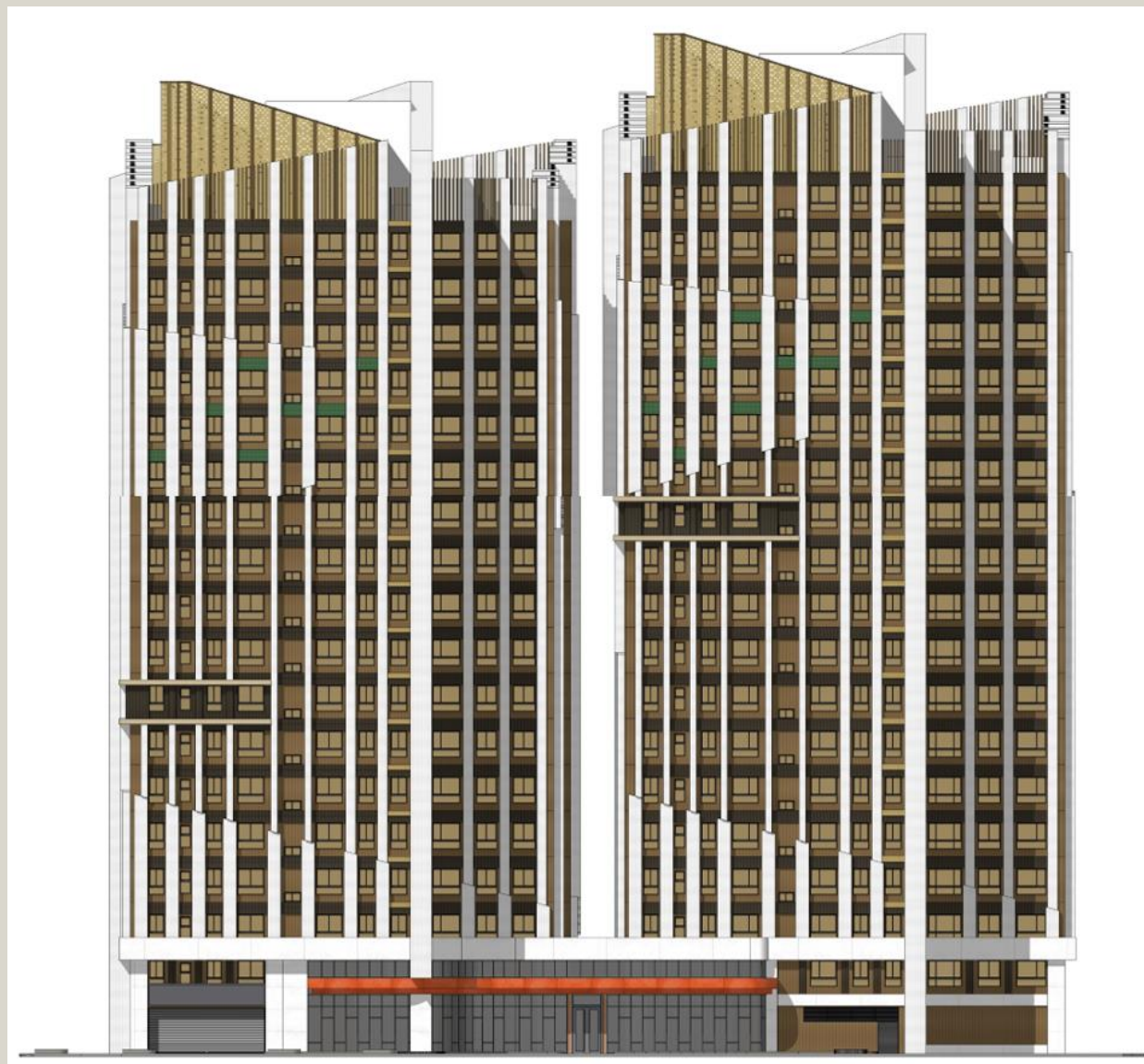




捌

# 建物立面圖

重建區段之規劃構想



- 本更新單元皆採「重建」方式實施更新事業，故無整建或維護計畫。



## 申請容積獎勵項目及額度預估

申請容積獎勵項目	獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	基準容積比率 (%)	申請容積獎勵項目	獎勵面積 (m <sup>2</sup> )	基準容積比率 (%)
C1容管前原容積高於法定容積 (#5)	1,151.76	10.00%	△F5-5基地內留設道路	-	-
C2危險及未達最低安全之建物 (#6)	921.41	8.00%	△F5-6夜間照明	-	-
C3無償提供社福或公益設施 (#7)	-	-	△F5-7人行步道退縮	-	-
C4開闢取得範圍內、外公設 (#8)	-	-	△F5-8策略性都更地區	-	-
C5維護範圍內歷史建築 (#9)	-	-	△F5小計	-	-
C6綠建築設計 (#10)	691.06	6.00%	△F6促進都更事業辦理 (#9)	-	-
C7智慧建築設計 (#11)	691.06	6.00%	地方自治獎勵合計 (上限20%) (計算值)	692.45	6.01%
C8無障礙環境設計 (#12)	460.70	4.00%	地方自治獎勵合計 (上限20%) (申請值)	692.45	6.01%
C9耐震設計 (#13)	460.70	4.00%	更新容積獎勵合計△F合計 (計算值)	5,069.13	44.01%
C10新法更新時程獎勵 (#14)	-	-	更新容積獎勵合計△F合計 (申請值)	5,069.13	44.01%
C11範圍規模獎勵 (#15)	-	-	△V建築基地綜合設計獎勵容積		
C12百分百土、建權利人同意協建 (#16)	-	-	△V1綠建築設計	-	-
C13處理佔有他人土地之舊違章建築戶 (#17)	-	-	△V2綜合設計放寬	2,303.52	20.00%
中央條例獎勵容積 (#65) 合計 (△F1) (上限50%)	4,376.68	38.00%	△V3增設停車空間	-	-
△F2危險及老舊建物獎容積 (#5)	-	-	△V4老舊磁晒地區重建	-	-
△F3興修、改善、管維內外外公設 (優先) (#6)	-	-	△V小計	2,303.52	20.00%
△F4捐贈都更基金 (優先) (#7)	692.45	6.01%	容積獎勵合計 (計算值)	7,372.65	64.01%
△F5整體規劃設計獎勵 (#8)			容積獎勵合計 (申請值)	5,758.80	50.00%
△F5-1建築設計與都市紋理相互調和之建築設計、 無礙環境、都市防災	-	-	容積移轉	4,607.04	40.00%
△F5-2集中留設空地	-	-	容積補償面積	-	-
△F5-3建築&臨地線淨寬、棟距、防災	-	-	更新容積獎勵+綜合設計獎勵+容積移轉+容積補 償面積合計	10,365.84	90.00%
△F5-4開挖率	-	-			

- 單元面積：4,799.00平方公尺
- 基準容積：11,517.60平方公尺

- 容積獎勵+容積移轉：10,365.84平方公尺 (90.00%)
- 全部容積：21,883.44平方公尺

## 預計實施方式

- 本案採全區拆除重建方式處理，並以「**權利變換**」方式實施都市更新事業。
- 支出費用項目如下：
  - 一、重建費用(A)
  - 二、公共及公益設施費用(B)
  - 三、都市更新費用(C)
  - 四、貸款利息(D)
  - 五、稅捐(E)
  - 六、管理費用(F)
  - 七、容積移轉費用(G)



## 財務規劃構想

### 成本說明

本更新單元開發成本以都市更新事業實施經費（含工程費用、都市更新費用、貸款利息、稅捐、管理費用）為主，依「新竹市都市更新事業及權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」及相關法令規定加以提列。

本案劃設一處重建區段，更新後建物為地下4層/地上18、19層之鋼筋混凝土造住宅大樓。各重建基地均含工程費用、都市更新費用、貸款利息、稅捐及管理費用、容積移轉費用等大項，全案總費用約需新臺幣3,027,888,155元。

### 收入說明

本案店面及2樓以上住宅價格，預估目前行情，暫分別採600,000元/坪及400,000元/坪計算。「更新單元」更新後總銷金額合計為4,333,858,000元。

※ 本案成本及售價皆為概估階段，後續仍因市場及原物料波動調整。





## 其他事項

相關諮詢地點、資訊如下

本案相關資訊則揭露於本公司專屬網址

公司名稱：昇益開發股份有限公司

公司負責人：利來德投資股份有限公司（代表人：陳文熾）

地址：新竹市東區公道五路二段417號11樓

電話：03-575-3189

統一編號：86233176

資訊公告：<http://www.signality.com.tw/>



簡報結束 · 敬請指教

 昇益開發股份有限公司